ZMLUVA O NÁJME

N 2012/0208

uzatvorená podľa§ 666 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. v aktuálnom znení medzi týmito účastníkmi:

Prenajímateľ:	Pozemkové spoločenstvo URBARIÁT Povina 155, 023 33 Povina , IČO: 00629600, DIČ: 2020558001
Štatutárny zástupca:	Bc.Jozef Drugo - predseda výboru Miroslav Belica – podpredseda výboru
Bankové spojenie :	

Nájomca:	OBEC POVINA 023 33 Povina č.155 IČO: 00314200
Štatutárny zástupca:	Margita Šplháková, starosta obce
Bankové spojenie:	

I. Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zúčastnených zmluvných strán súvisiacich s existenciou nájomného vzťahu.
2. Členovia tvoriaci pozemkové spoločenstvo urbariát Povina (prenajímateľ) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Povina podľa tejto špecifikácie:
   2.1. LV 3899: stavba: kultúrne zariadenie č.s. 12 na KNC 96 (tzv. urbársky dom)
   2.2. LV 4093: parcely registra E (EKN): 2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 444 m^2, EKN 3 záhrady o výmere 439 m^2, EKN 10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m^2

   Podľa geometrického plánu Štefana Mihaldu č. 30604974-47/2011 zo dňa 30.6.2011, č. over. 444/11 zo dňa 20.12.2011, ktorý tvorí *prílohu č. 1* tejto zmluvy sú nehnuteľnosti označené ako KNC:
   - stavba: kultúrne zariadenie č.s. 12 na KNC 96/3 (tzv. urbársky dom)
   - 96/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 768 m^2
   - 96/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 358 m^2

3. Prenajímateľ touto zmluvou nehnuteľnosti podľa bodu I.2. ako predmet tejto zmluvy prenecháva do dočasného užívania nájomcovi tak, aby on predmet zmluvy po dohodnutú dobu užíval, bral z nej úžitky a nájomcovi platil za užívanie dohodnuté nájomné.
4. Účel nájmu: spoločensko kultúrne potreby obce
5. Nájom začína dňom: 1.5.2010
6. Nájom sa uzatvára na dobu určitú do: 31.12.2040

II. Nájomné

1. Výška nájomného predstavuje 1,00 € na celé obdobie nájmu.
2. Nájomné uhradí nájomca do 30 dní odo dňa podpisu tejto dohody.
3. Pokiaľ bude nájomca v omeškaní s platením viac ako 30 dní, má prenajímateľ právo nájom vypovedať v skrátenej výpovednej lehote písomnou výpoveďou s 15 (pätnásť) dňovou výpovednou lehotou. Toto právo zaniká neskorším zaplatením dlhu, okrem prípadov ak už prenajímateľ svoje právo využil.
4. Nájomné dojednané touto zmluvou je bez dane z pridanej hodnoty, pokiaľ prenajímateľ je alebo bude jej platiteľom.

III. Služby poskytované v súvislosti s nájmom

1. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby, ktoré sa obvykle s nájmom poskytujú najmä: poplatky za el. energiu, ostatné energie, vodné, stočné, zrážkové vody, náklady spojené s ochranou a údržbou predmetu zmluvy apod. Tieto náklady hradí nájomca priamo ich jednotlivým dodávateľom a prenajímateľ udeľuje podpisom tejto zmluvy nájomcovi súhlas k uzavretiu zmlúv o dodávke služieb medzi nájomcom a dodávateľom ako aj udeľuje súhlas k napojeniu jednotlivých médií na predmet zmluvy, pokiaľ ku dňu podpisu tejto dohody nie sú napojené.
2. Pokiaľ niektoré zo služieb a nákladov bude hradiť prenajímateľ, nájomca bude povinný ich preplatiť..

IV. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že predmetný nebytový priestor preberá do svojho užívania v stave, v akom sa nebytový priestor nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že sa so stavom predmetného nebytového priestoru dôkladne oboznámil a že tento v stave v akom sa nachádza a ktorý zodpovedá účelu tejto zmluvy preberá. Pokiaľ účastníci neuzatvorili osobitný protokol o prevzatí nebytového priestoru, ktorý môže bližšie špecifikovať charakter a stav nebytového priestoru, slúži táto zmluva zároveň aj ako protokol o odovzdaní a prevzatí.
2. Priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy bude nájomca užívať na vykonávanie podnikateľskej činnosti v súlade s účelom uvedeným v bode I.(účel nájmu). Akákoľvek zmena účelu užívania priestorov musí byť odsúhlasená nájomcom. Užívanie predmetu zmluvy za iným účelom, než bol dojednaný v zmluve zakladá právo prenajímateľa na výpoveď z nájmu v skrátenej výpovednej lehote.
3. Zodpovednosť pri nakladaní a likvidácií s odpadmi, ktoré súvisia s činnosťou nájomcu, znáša v plnej miere sám nájomca.
4. Upratovanie predmetu nájmu zabezpečuje nájomca, ak táto služba nie je zabezpečovaná prenajímateľom.
5. Nájomca je povinný k úhrade všetkých nákladov, ktoré sú spojené s udržiavaním nebytových priestorov v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, t.j. najmä upratovanie, bežnú opravu a údržbu prenajatých priestorov, (t.j. napr. bežné opravy okien, dverí, sociálnych zariadení, elektrických a sanitárnych zariadení, maľovanie a vysprávka omietok a podobne).
6. Ak sa počas trvania zmluvného vzťahu vyskytne v prenajatých nebytových priestoroch potreba vykonať inú akúkoľvek t.j. bežnú i inú ako bežnú opravu, je nájomca povinný zabezpečiť jej vykonanie.
7. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi podpisom tejto zmluvy súhlas s vykonaním stavebných úprav za účelom zabezpečenia účelu tejto zmluvy. Akékoľvek stavebné úpravy nájomca vykonáva na vlastné náklady.
8. Nájomca nemá nárok na úhradu investícií a ostatných nákladov alebo ich pomernej časti v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, pokiaľ nebude dohodnuté inak. Dojednáva sa, že investície a ostatné náklady realizované nájomcom sú investíciami s dobou spotreby zhodnou s dobou skutočného trvania nájmu.
9. Nájomca je oprávnený investície vložené do predmetu nájmu odpisovať podľa obecných predpisov. Obec Povina do dnešného dňa investovala do predmetu nájmu 140650,65 €.
10. Nájomca bude dôsledne zabezpečovať, aby v prenajatom majetku neboli porušované právne normy na úseku životného prostredia a bezpečnosti práce. Pri porušení právnych noriem právna zodpovednosť prechádza na nájomcu. Nájomca je povinný prenajatý priestor vybaviť predpísaným protipožiarnym zariadením a zabezpečiť k tomu príslušné školenia týkajúce sa bezpečnosti práce v zmysle platných právnych predpisov pre všetkých svojich pracovníkov. V prípade škody preukázateľne spôsobenej nájomcom je povinný ju v plnom rozsahu nahradiť prenajímateľovi.

11. Po skončení práce je nájomca povinný prenajaté priestory, za ktoré je zodpovedný a vchod do nich riadne uzamknúť, aby sa zabránilo vstupu cudzím osobám do priestorov po pracovnej dobe, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu a porušeniu práv ostatných užívateľov tejto nehnuteľností.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov, ak ku škode dôjde bez zavinenia prenajímateľa, resp. majiteľa budovy.
13. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.
14. Ak nájom skončí pred dňom podľa bodu I.5. výpoveďou v skrátenej (15 dňovej) lehote, je účastník, ktorý skončenie zavinil povinný uhradiť druhej strane zmluvnú pokutu vo výške zostávajúcej hodnoty nájomného. Ak nájom skončí výpoveďou v 12 mesačnej lehote je účastník, ktorý výpoveď podal zaplatiť druhej strane odstupné vo výške polovice zostávajúceho nájomného. Ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy, poskytnuté plnenia sa nevracajú.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi za účasti nájomcu vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly stavu prenajatých priestorov, kontroly stavu a funkčnosti prenajatých zariadení a dodržiavania ustanovení tejto zmluvy. Nájomca je povinný za účasti nájomcu umožniť prenajímateľovi prechod cez prenajaté priestory za účelom činnosti, ktorá je spojená s kontrolou plnenia tejto zmluvy, resp. s činnosťou spojenou s opravou, úpravou, údržbou a rekonštrukciou budovy.
16. Prípadný rozsah služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov bude uvedený v samostatnej prílohe ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy. Pokiaľ si prevádzka prenajatých priestorov vyžiada plnenie iných služieb, je nájomca povinný si tieto zabezpečiť sám na vlastné náklady.
17. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené alebo vzniknuté v prenajatých priestoroch a v priestoroch súvisiacich, ak ku škode dôjde z dôvodov súvisiacich s činnosťou nájomcu. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi v prenajatých priestoroch, ak ku škode dôjde z viny prenajímateľa.
18. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, prípadne s úpravami, s ktorými súhlasí prenajímateľ, pokiaľ pri dohode o úprave priestorov nebolo dohodnuté inak. V prípade, že nájomca bude realizovať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy, ku ktorým mu dá prenajímateľ súhlas, dojednáva sa, že tieto sú realizované na dobu skutočného trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Po jeho skončení zostávajú majetkom prenajímateľa. Nájomca má nárok na úhradu pomernej časti investovaných prostriedkov, len ak sa prenajímateľ k tomu výslovne zaviazal.
19. V prípade, že počas nájmu dôjde k poškodeniu, závadám, zničeniu, odcudzeniu a pod. vecí, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, je nájomca povinný na vlastné náklady uviesť predmet zmluvy do pôvodného stavu. V prípade, že to nezabezpečí ani v prenajímateľom stanovenej dodatočnej lehote, vykoná nápravu prenajímateľ na ťarchu nájomcu. To neplatí, ak uvedené závady alebo poškodenia zavinil prenajímateľ.
20. Nájomca je povinný riadne a na viditeľnom mieste zverejniť obchodný názov svojej spoločnosti s uvedením zodpovedného zástupcu za prevádzku.
21. Nájomca je povinný najneskôr v deň ukončenia nájmu odovzdať protokolárne priestory a prenajaté zariadenia v stave, ako je definované v tejto zmluve, uvoľniť a vypratať priestory. V prípade, že tak ani po predchádzajúcom upozornení prenajímateľom bez zbytočného odkladu neurobí, nájomca súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia (aj komisionálne otvorenie, prevzatie priestorov), aby tieto priestory mal vypratané a uvoľnené, a to na náklady nájomcu. Po dobu od ukončenia nájmu do vypratania náleží prenajímateľovi nájomné podľa tejto zmluvy.
22. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá počas nájmu na predmete nájmu vznikne. To neplatí ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení všetkého úsilia aké možno na ňom požadovať.
23. Nájomca je povinný zabezpečiť vo vlastnej réžii poistenie budovy pre prípad náhodilých škôd a ako aj poistenie zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z jej prevádzky.
24. V zmysle predpisov o rozhodcovskom konaní, o sporoch, ktoré medzi účastníkmi vzniknú z tohto právneho vzťahu ako i zo vzťahov v budúcnosti medzi účastníkmi vzniknutých, sa rozhodne v rozhodcovskom konaní pred Rozhodcovským súdom v Žiline, 010 01 Žilina, V. Tvrdého 17, ktorého zriadenie, štatút a rokovací poriadok boli zverejnené v Obchodnom vestníku č. 207A z 27.10.2008. Rozhodcovský súd rozhoduje s odbornou starostlivosťou, podľa zásad spravodlivosti, pričom účastníci podanie žaloby podľa § 40 ods.1 písm. h zákona č. 244/2002 Z.z. v aktuálnom znení, vylučujú.
25. Nájomca má po dobu trvania nájmu k predmetu nájmu predkupné právo. V prípade potreby toto právo účastníci zriadia formou vecného bremena.
26. Užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je nerozlučne spojené s užívaním prístupových komunikácií k objektu.
27. Nájomca je povinný strpieť v predmete nájmu výlučné užívanie jednej miestnosti a príslušného pomeru zo spoločných častí a priestorov pre potreby prenajímateľa. Označenie a lokalizácia miestnosti je predmetom *prílohy č. 2* tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

28. *Prílohu č.3* tvorí uznesenie valného zhromaždenia prenajímateľa zo dňa 20.2.2010
29. *Prílohu č.4* tvorí uznesenie obecného zastupiteľstva obce Povina č. 6/2010 zo dňa 24.2.2010, ktorým bol nájom predmetu tejto zmluvy schválený.

V. Skončenie nájmu

Nájom založený touto zmluvou možno ukončiť

- uplynutím doby,
- písomnou dohodou,
- výpoveďou v skrátenej 15 dňovej výpovednej lehote podľa tejto zmluvy.

VI. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka 40/1964 Zb. v aktuálnom znení.
2. Účastníci berú na vedomie, že nájomný vzťah bude zapísaný v katastri nehnuteľností záznamom. Zápis v katastri zabezpečuje nájomca. Po vykonaní zápisu sa v katastri nehnuteľnosti na príslušných listoch vlastníctva zapíše nájomca.
3. Prenajímateľ je oprávnený pre prípad neplnenia si povinností nájomcu podľa nájomnej zmluvy ako aj pre prípad skončenia nájmu podať na príslušnú správu katastra návrh na výmaz záznamu – nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej zmluvy.
4. Účastníci berú na vedomie, že zápisom nájomcu v katastri nehnuteľnosti sa tento stáva platiteľom dane z nehnuteľností.
5. Práva a povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy prechádzajú aj na jeho prípadného právneho nástupcu.
6. Práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy prechádzajú aj na jeho prípadného právneho nástupcu len ak prenajímateľ s takýmto prechodom vysloví súhlas.
7. Akékoľvek zmeny a doplnky v texte tejto zmluvy je možné vykonávať len po vzájomnom súhlase zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 4-och rovnopisoch – každý má hodnotu originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 1-om rovnopise a 2x sú určené pre Správu katastra Kys. N. Mesto.
9. Účastníci túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Povine dňa: 08.02.2012

Bc. Jozef Drugo, predseda Miroslav Belica, podpredseda	Margita Šplháková, starosta obce

